

# MEMORIA

Guayaquil, 1 de Agosto del 2011

**Señores**

**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.  
CIUDAD.-**

De mis consideraciones:



Presento ante los señores accionistas la memoria de la gestión económica y financiera de la empresa.

## 1.- Aspectos legales y societarios:

La compañía **CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.** es una compañía anónima que fue constituida mediante escritura pública que autorizó el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, Dr. Jorge Maldonado Rennella el día 8 de Febrero de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de Abril de 1980.

Mediante escritura Pública otorgada ante la Dra. Katia Murrieta Wong, notaria Séptima del Cantón Guayaquil el 15 de Junio del dos mil uno se procede a la conversión de capital, fijación de capital y el aumento del capital suscrito.

Su capital autorizado es de US\$ 4.000 y su capital suscrito es de US\$ 2.000 divididos en acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una.

## 2.- Su composición accionaria:

El paquete accionario de mi representada está distribuido entre 98 accionistas, una persona jurídica y 97 personas naturales. La persona jurídica es la compañía **NAHELE S.A.** su principal accionista y propietaria del **95.15%** del paquete accionario, estando el **4.85%** restante repartidos en partes iguales entre las 97 personas naturales (**0.05% c/u**). Cabe anotar que 74 de los 97 accionistas son actuales trabajadores de Cadena Hotelera Hotelca C.A. Hotel Ramada.

**2.1.-** La compañía **NAHELE S.A.** es una compañía anónima cuyo paquete accionario está compuesto de 800 acciones, de las cuales 751



Hotel Ramada

fueron transferidas temporal pero irrevocablemente al “**Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía NAHELE-CFN**”, el 3 de Diciembre del 2009, siendo este ente jurídico actualmente propietario del **93.87%** del paquete accionario de la compañía Nahele S.A.. El restante **6.13%** está distribuido entre 6 accionistas, todos ellos personas naturales y ex trabajadores del Hotel Ramada.

### **3.- Del bien inmueble donde se asienta el Hotel Ramada.-**

El Hotel Ramada realiza sus operaciones en el bien inmueble de propiedad de **Inmobiliaria INTRADECA S.A.**, empresa incautada por la extinguida AGD y que se vinculó a la compañía **NAHELE S.A.** mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento elevado a escritura pública e inscrito en el Registrador de la propiedad, con fecha 10 de Marzo del 2010, como una de las “**condiciones previas**” exigidas por la **Corporación Financiera Nacional** en la resolución DIR-2009-039 de fecha 15 de Abril del 2009.

Actualmente y hasta el mes de Diciembre del presente año, el canon de arrendamiento mensual es de **US\$ 12.000** (DOCE MIL DÓLARES) más el 12% del IVA. A partir del mes de Enero del 2012 y por 24 meses más, este canon se incrementará en **US\$ 4.000 DÓLARES** adicionales, producto de los 7 meses de renta del año 2009 comprendidos desde Mayo a Diciembre, en que los trabajadores tomaron la administración del hotel. ( $US\$ 12.000 \times 7 = US96.000$ ).

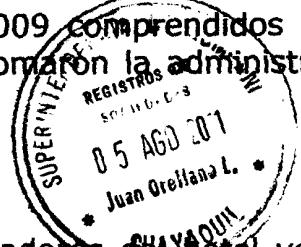
### **4.- Remodelaciones y mejoras.**

Por mucho tiempo fue el anhelo de los trabajadores del Hotel ver sus habitaciones remodeladas y es en el año 2010 donde se emprende un proyecto de remodelación que permitiría lucir ante el mercado con habitaciones más competitivas. Se comenzó con el cuarto piso, donde se utilizó una habitación con poco uso dado su configuración, y se la transformó en un funcional business center, dándole a este piso el carácter de piso ejecutivo, para ello se climatizaron tanto el cuarto como el tercer piso. Se emprendió en la remodelación de la suite ejecutiva, dotándola de un nuevo mobiliario y de otros complementos que la hagan lucir como una suite. Se cambio de alfombra a porcelanato, se compraron puertas nuevas, se cambió el tumbado así como otros detalles. Todas estas obras fueron necesarias para presentar una renovada imagen.

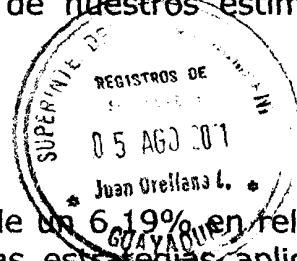
Cabe destacar el compromiso demostrado por el personal que participó en el proceso de remodelación, trabajaron con mucho empeño por



Hotel Ramada



mostrar unas habitaciones dignas del aprecio de nuestros estimados visitantes.



## 5.- Estimaciones Financieras

El año 2010 tuvo un incremento en las ventas de un 6.19% en relación al año anterior, lo cual es un indicador que las estrategias aplicadas están dando resultados.

	2.009	2.010	
Habitaciones ocupadas	14.314	15.844	
Porcentaje de ocupación	51,60%	57,12%	
Tarifa Promedio	65,50	64,97	
Ventas habitaciones	937.511	1.029.362	
Personas atendidas	75.804	70.166	
Consumo promedio	12,24	13,74	
Ventas Alimentos y Bebidas	927.993	963.843	
Arriendos y otros ingresos	120.273	115.525	

### VENTAS

Año 2010	Año 2009	Diferencia	% Incremento
2,108.731	1,985,778	122,953	6.19%

Variaciones por punto de Ventas.

- Habitaciones 9.80% Incremento en Ventas.
- Alimentos y Banquetes 3.86% Incremento en Ventas.
- Arriendo y Otros -3.95% Decrecimiento en Ventas.

COSTOS Y GASTOS	Año 2010	Año 2009	Diferencia	%
Costos Alimentos Y Banquete	211,877	242,717	- 30,840	-12,71%
Sueldos y remuneraciones	686,315	750,999	- 64,683	- 8,61%
Servicios Básicos	103,020	114,446	- 11,426	- 9,98%

Como podemos observar, las cifras en lo que corresponden a costos de comestibles bajaron en un 12,71% en comparación al año 2009, el mismo caso para lo que corresponde a sueldos y gastos de nómina de personal en un -8,61%, adicional se disminuyó lo que consiste en gastos de servicios básicos aun considerando que las ventas fueron mayores que las del año 2009.

### 5.1 Ajustes para sincerar estados Financieros.

En el mes de Octubre del año 2010 se realizó un "Estudio actuarial de Jubilación patronal y bonificación por desahucio al 31 de

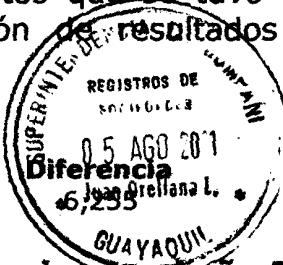
**Diciembre del 2010"** por parte de la firma **ACTUARIA CONSULTORES CÍA LTDA.** Una de las recomendaciones de la firma auditora AUDIBASA S.A. fue la de cargar a gastos del ejercicio 2010 las provisiones no efectuadas en años anteriores. En tal virtud en este año se realizó un reconocimiento (cargo a resultados) entre jubilación patronal y desahucio por US\$ 120,091, y por amortización de los activos de operación por \$ 62.000.00 aproximadamente. Esto ocasionó un incremento del 4,41% en el total de costos y gastos para el año 2010.

La utilidad se compensa por la disminución de gastos de nomina de personal, servicio básicos, entre otros, y por el incremento de ventas. A pesar de las estimaciones de gastos que se tuvo que realizar por la auditoria actuarial, la comparación de resultados 2009 - 2010 se evidencia como favorable.

#### **UTILIDAD**

**Año 2010**  
116,911

**Año 2009**  
110,656



**% Incremento**  
5.65%

#### **5.2 Reclamos de créditos tributarios en el año 2010.**

El 19 de octubre del 2010 según trámite #109012010076812 se ingresó la solicitud para reclamo de devolución pago en exceso año 2007 de retenciones aplicadas a Cadena hotelera HOTELCA C.A. por la suma de \$ 14,673.88.

El 12 de noviembre del 2010 según trámite #109012010082625 se ingresó al SRI una solicitud para reclamo de devolución de pago en exceso año 2008 de retenciones aplicadas a Cadena Hotelera Hotelca por la suma de \$ 25.533.03.

Estos valores fueron DEVUELTOs y acreditados en una cuenta creada por el SRI de Cadena Hotelera Hotelca C.A. mediante Nota de Crédito Desmaterializada.

Pago en exceso año 2007 ; Se acredito el 16-03-2011 por un valor sumado los intereses de, **\$ 14,160.15**

Pago en exceso año 2008 ; Se acredito el 01-04-2011 por un valor sumado los intereses de, **\$ 26,766.64**.

Cabe señalar que estos valores los hemos utilizado para pago de impuestos de IVA y retenciones en la fuente de Cadena Hotelera Hotelca los meses de Abril, Mayo, Junio y Julio del 2011.

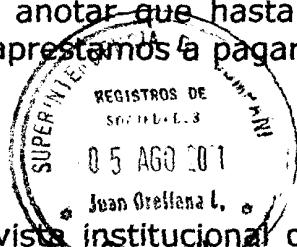
#### **5.3 Obligatoriedad de la aplicación de las NIIF**

Tal como lo señala el numeral 12 del informe de los auditores independientes AUDIBASA, Cadena hotelera Hotelca C.A. tiene la

obligatoriedad de aplicar las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) completas a partir del 1 de Enero del 2012, esto conforme lo dispone la RESOLUCIÓN No. 08.G.DSC.010 dictada por la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS. Por esta razón se pone a consideración de la Junta General de Accionistas un cronograma para la implementación de las normas NIIF para su correspondiente aprobación.

#### **5.4 Pago a la Corporación Financiera Nacional.**

En el mes de Octubre del 2010 se realizó el pago de la primera cuota a la CFN, por un valor de **US\$ 89.967.45**. Cabe anotar que hasta el momento se han pagado ya dos cuotas y que nos aprestamos a pagar la tercera en el mes de Octubre del presente año.



#### **6.- Acciones de Marketing y publicidad.-**

En el año 2010 el hotel Ramada elaboró una revista institucional con motivo de su trigésimo aniversario, la misma que circuló en el mes de Noviembre a nivel nacional junto a la Revista Vistazo dirigida a 17.000 suscriptores. En ella se destacaba la nueva imagen del hotel, sus renovadas habitaciones, su gastronomía, la habitación creada para minusválidos, etc. La revista del Hotel Ramada tuvo favorables comentarios.

**6.1** En el año 2010 se realizaron las siguientes actividades tendientes a producir la recordación de marca del HOTEL RAMADA y de re posicionar la imagen de nuestra empresa.

- ✓ Contrato con Get & Go donde se contrataron habladores para ubicarlos en diferentes puntos del país.
- ✓ En el mes de Julio del 2010 el Hotel Ramada se publicitó en las conocidas Revistas VANIDADES y CARAS.
- ✓ En ese mismo mes participamos en la revista del Colegio de Médicos.
- ✓ Se suscribió un convenio de reservas on line, con BOOKING.
- ✓ Participamos en la revista GUIA DE ORO, Ecuador diverso.
- ✓ Se cambió de diseño y la información que aparecía en la revista TRANSPORT.
- ✓ En diciembre se sacaron 10 cuñas de 20 segundos en TC TELEVISION.

#### **7.- Del talento humano.**

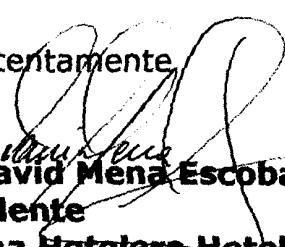


Al finalizar el año 2010 el hotel Ramada contaba en su nómina con 90 trabajadores, con los cuales se desarrollaron las siguientes actividades de formación y capacitación dirigidas a fortalecer los conocimientos y destrezas del recurso humano.

- ✓ Curso taller trabajo en equipo, administración estratégica, mejora continua con las cinco "S" JAPONESAS, dictado por el Ing. Bruno Bonermann.
- ✓ Servicio al cliente con Programación neurolingüística, coaching ejecutivo, curso de 20 horas, dictado por el Ing. Carlos Ballerino.
- ✓ Nueva ley laboral, nómina de pago y controles internos" dictado por la firma RAMOS & ASOCIADOS.
- ✓ Manejo de bodega, toma de inventarios y riesgos dictado en el mes de Julio por ASCAE.
- ✓ "Invierte hoy y asegura tu futuro" dictado por Junior Achievement Ecuador en coordinación con el Ministerio de Coordinación de la Producción, empleo y competitividad.
- ✓ Curso de formación de brigadas a cargo de la empresa PRONIDUSA.
- ✓ Se llevaron a cabo las denominadas **JORNADAS DE MOTIVACIÓN Y TRABAJO EN EQUIPO** en el balneario de SALINAS y dirigidos por el instructor ING. BRUNO BONERMAN. Fue una actividad que generó gran entusiasmo y participación del personal con los distintos líderes a quienes les correspondió dirigirlos.

Finalmente en lo que va del 2011 hemos emprendido en algunos proyectos de mejoramiento y otros están por concretarse, sin embargo es importante destacar la colaboración de todos los trabajadores del Hotel Ramada. Debo relatar que los niveles de costos y obligaciones de la empresa, contrastados con las estimaciones de ingresos por servicios hoteleros, permiten visualizar una sólida posición económico financiera, haciendo de este un proyecto viable y de clara generación de valor.

Muy atentamente

  
Ab. David Mena Escobar  
Presidente  
Cadena Hotelera Hotelca C.A.

